



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA CENTRAL DA CAPITAL
01ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL

Avenida Erasmo Braga, 115, salas 211, 213 e 215 - D, Centro, Rio de Janeiro/RJ.
CEP: 20020-000 - Telefone (21) 2588-2378 | E-mail: cap01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício movida por **Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO QUINTA DO CONDE – CNPJ 16.695.972/0001-88** em face de **Executados: LUIS NEY THOMY – CPF 905.626.827-91; TANIA BEATRIZ REBELLO FUNDÃO DA COSTA LEITE THOMY – CPF 074.695.997-46; LUIS GUILHERME FUNDÃO LEITE THOMY – CPF 179.607.867-04 e LEANNON FUNDÃO LEITE THOMY – CPF 175.807.537-66, processo nº 0136822-95.2017.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **MARISA SIMOES MATTOS PASSOS**, MMª Juíza de Direito Titular da 01ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, **ou quem a substituir**, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei (Art. 879, II, c/c Art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do CPC, e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art.10, § único), FAZ SABER, a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, especialmente ao(s) devedor(es), seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital (Art. 889 e incisos do CPC), que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130, através do Portal de Leilões <https://www.brameleiloes.com.br> e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O 1º Leilão Eletrônico será realizado no dia **17 DE JUNHO DE 2026, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) por preço igual ou superior ao valor da(s) respectiva(s) avaliação(ões), sendo certo que, conforme disposto no Art. 11 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, o 1º leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para seu encerramento. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances no **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já, o dia **24 DE JUNHO DE 2026 2025, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o(s) bem(s) será(ão) vendido(s) pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, conforme decisão de index 1163 (Art. 885 e Art. 891, ambos do CPC/2015). Obs.: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

DOS LANCES À VISTA – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.brameleiloes.com.br. Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, **previamente**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e solicitar sua habilitação para participar do pregão, oportunidade em que deverá apresentar a documentação exigida para habilitação. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 03 minutos finais, o cronômetro do pregão prorrogará o término em mais 3 minutos para que todos possam ter oportunidade de ofertar novos lances.** Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, sendo que os licitantes deverão outorgar poderes específicos ao leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. Se pessoa jurídica, deverá, adicionalmente, encaminhar ao leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria, objetivando a comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto no Art. 843, §§ 1º e 2º, e Art. 892, §§ 2º e 3º, ambos do CPC. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito **diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes**, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida. **O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 130, com endereço na Travessa do Paço, 23, gr. 1212, CEP 20010-170, Centro, Rio de Janeiro/RJ, endereço eletrônico: contato@brameleiloes.com.br.

DO OBJETO: Imóvel de propriedade do réu/executado, conforme Termo de Penhora de index 1118, designado pelo, **APARTAMENTO Nº 403, DO BLOCO I, COM DIREITO AO USO DE 01 (UMA)VAGA DE GARAGEM, COBERTA OU DESCOBERTA, LOCALIZADA INDISTINTAMENTE EM QUALQUER DOS PAVIMENTOS, SITUADO NA RUA ALMIRANTE BALTAZAR, Nº 194**, na Freguesia do Engenho Velho (Bairro São Cristovão), e sua correspondente fração ideal de 0,005218 do respectivo terreno (Lote 01 do PAL 47510), devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 127076, e na inscrição municipal de nº 3.198.879-3 (IPTU). Dispensa-se descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. De acordo com o certificado pelo OJA no Laudo de Avaliação Indireta de index 1148, datado de 17/11/2025, a unidade é utilizada para fim residencial, com 83m2 de área edificada, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido a modalidade de avaliação utilizada. **PRÉDIO:** idade (2013). Prédio dispõe de portaria 24 horas, 3 salões de festas, piscina, quadra de futebol, sala de estudo, sala de cinema, sala de jogos (informações fornecidas pelo Sr. Wagner, administrador do condomínio). **REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, utilizando de rede de transportes públicos. **AVALIAÇÃO: R\$ 593.000,00 (Quinhentos e noventa e três mil Reais).**

ÔNUS E/OU GRAVAMES: De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNCGJ – Provimento 83/2022), o imóvel está registrado em nome dos executados, na proporção de 25% para cada, conforme código R.12, constando os seguintes registros/averbações em sua matrícula: **R.13/PENHORA** – Por determinação do juízo da 12ª VFP, nos autos da Execução Fiscal 0310095-47.2019.8.19.0001, movida pelo MRJ; **R.14/PENHORA** – Proveniente deste processo.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Além do **débito condominial** executado nestes autos, cujo valor atualizado será informado no processo e disponibilizado no site do leiloeiro designado, o imóvel apresenta débito de **IPTU** no valor aproximado de **R\$ 29.057,58**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2013 a 2026 (em aberto); **FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 511,76**, referente aos exercícios de 2023 a 2025, além dos exercícios de 2021 e 2022 em fase de inscrição em dívida ativa.

CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: A venda se dará livre de débitos ao arrematante, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN; sub-rogando-se o credor fiduciário, após o pagamento das *propter rem*, no eventual resíduo da venda; eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil. O arrematante EM HIPÓTESE ALGUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas do executado ou do imóvel salvo as posteriores à arrematação ou imissão.

DO PAGAMENTO – A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, através de depósito judicial ou por meio eletrônico, na forma do art. 892 do Código de Processo Civil, sendo aceito o pagamento inicial de 30% do valor do lançado em até 24h, a título de caução, e o saldo restante de 70% em até 15 dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clique na guia: “SERVIÇOS” > “DEPJUD”) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO (ART. 895 DO CPC): DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO (ART. 895 DO CPC): Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana e atendendo ao princípio da publicidade relativa ao certame, somente será aceita a oferta de lances/propostas diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento. Os bens serão inicialmente apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista e só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC, **desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações ofereça sua proposta diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições:** 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 2) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. 7) Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e 903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO: Não sendo efetuado(s) o(s) pagamento(s) devido(s) pelo arrematante no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lances precedentes para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, ao arrematante remisso.

DA COMISSÃO – Na forma prevista no *caput* do artigo 7º da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, além da comissão sobre o valor da arrematação, fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único, do CPC), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.891/32), fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas empregadas para a realização da hasta pública, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro público fará jus à comissão prevista no caput, do artigo 7º, da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, conforme prevê seu parágrafo 3º.**

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através da Conta Digital “Superbid Pay”, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo “Superbid Pay”) conforme disponível na seção “MINHA CONTA do Portal www.brameleiloes.com.br. A conta digital “Superbid Pay” é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

DA VISITAÇÃO - O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características

do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Travessa do Paço, nº 23, Gr. 1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20010-170, telefone (21) 2533-2400 ou e-mail: contato@brameleiloes.com.br. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital que será afixado no local de costume e publicado, através do site de leilões online: www.brameleiloes.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos **22/04/2026**. Eu, (Fernando Antonio dos Santos - Responsável pelo Expediente - Mat. 01-9863), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MM^a. Dra. **MARISA SIMOES MATTOS PASSOS** - Juíza de Direito.